

# IHR TRAUMHAFTES EIGENHEIM IM 22. BEZIRK

Donaufelder Straße 207 | 1220 Wien

EIGENTUM UND ANLAGE  
**ZU VERKAUFEN**  
www.teamneunzehn.at  
01 / 236 97 97  
immobilien@teamneunzehn.at

EIGENTUM UND ANLAGE  
**ZU VERKAUF**  
www.teamneunzehn.at  
01 / 236 97 97  
immobilien@teamneunzehn.at



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- **Leistbares-Wohnen**
- **Erstbezugs-Neubau**
- **hochwertige Ausstattung**
- **sehr gute Lage**
- **Freifläche** (Balkon, Loggia, Garten, Terrasse)
- **Barrierefrei**
- **Stellplatz für Auto**
- **Fußbodenheizung**
- **Anleger/Eigennutzer**



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1220 Wien, Donaufelder Straße 207
<b>Objektart:</b>	Büro / Praxis, Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	5 von 45 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.





## AUSSTATTUNG

---

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- **Lift**
- **3-fach - isolierverglaste Kunststofffenster mit Alu-Deckschale**
- **Fußbodenheizung**
- **Elektrische Außenrollläden**
- **Fußbodenheizung**
- **Vorbereitung einer Klimaanlage mit Splitgeräten in den Dachgeschoßen**
- **Echtholzfußboden**
- **Nassräume mit Feinsteinzeug**
- **Innentüren Weiß**
- **hochwertige Sanitäreinrichtung**
- **Kellerabteile**

- **Fahrradabstell- und Kinderwagenraum**

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 43.6 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	275 m
Klinik	2.775 m
Krankenhaus	2.800 m

## Nahversorgung

Supermarkt	300 m
Bäckerei	575 m
Einkaufszentrum	900 m

## Verkehr

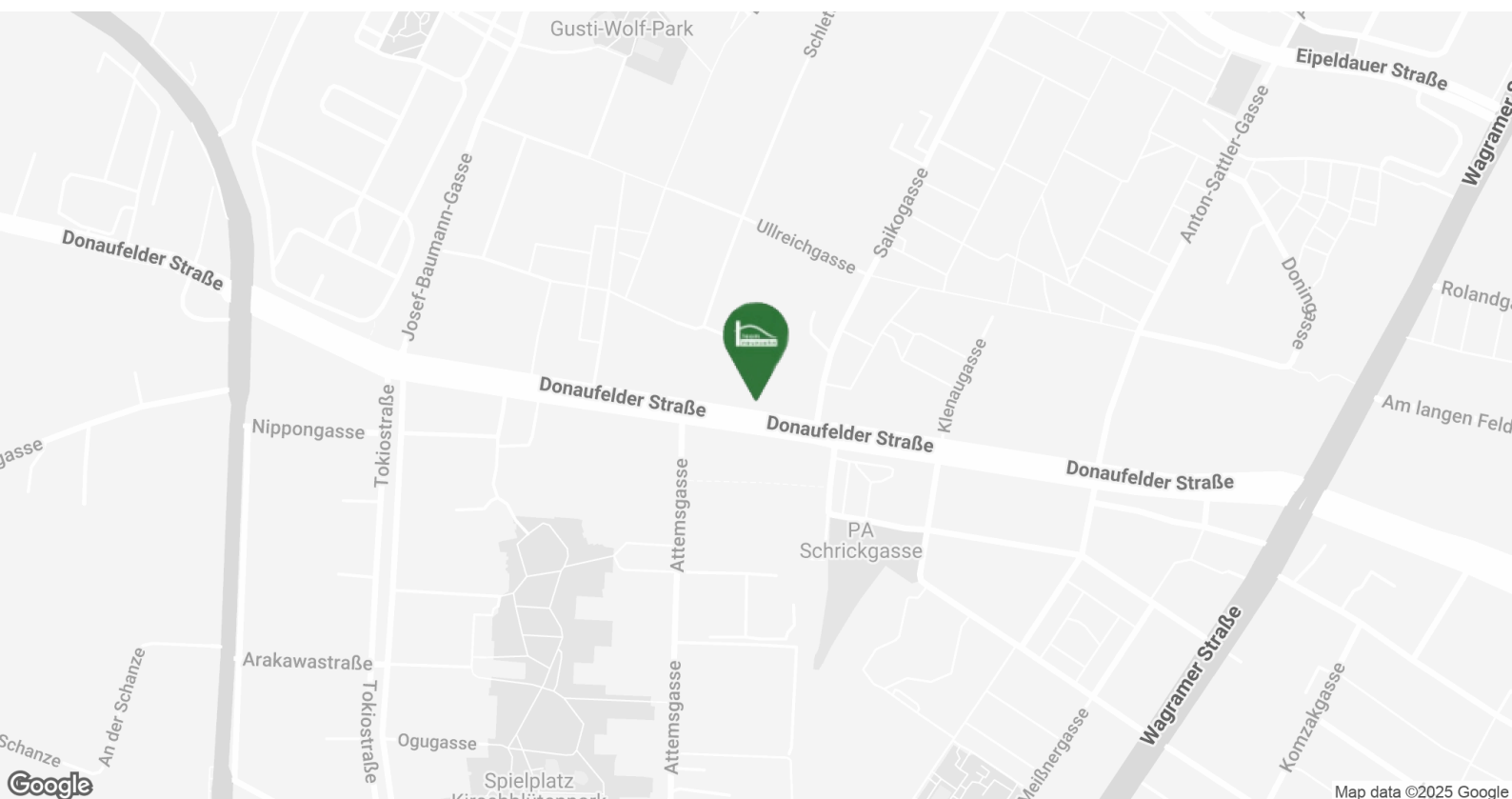
Bus	50 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	50 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	2.150 m

## Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	175 m
Universität	550 m
Höhere Schule	550 m

## Sonstige

Geldautomat	550 m
Bank	550 m
Post	700 m
Polizei	825 m















K1 Shopping Center

Alte Donau

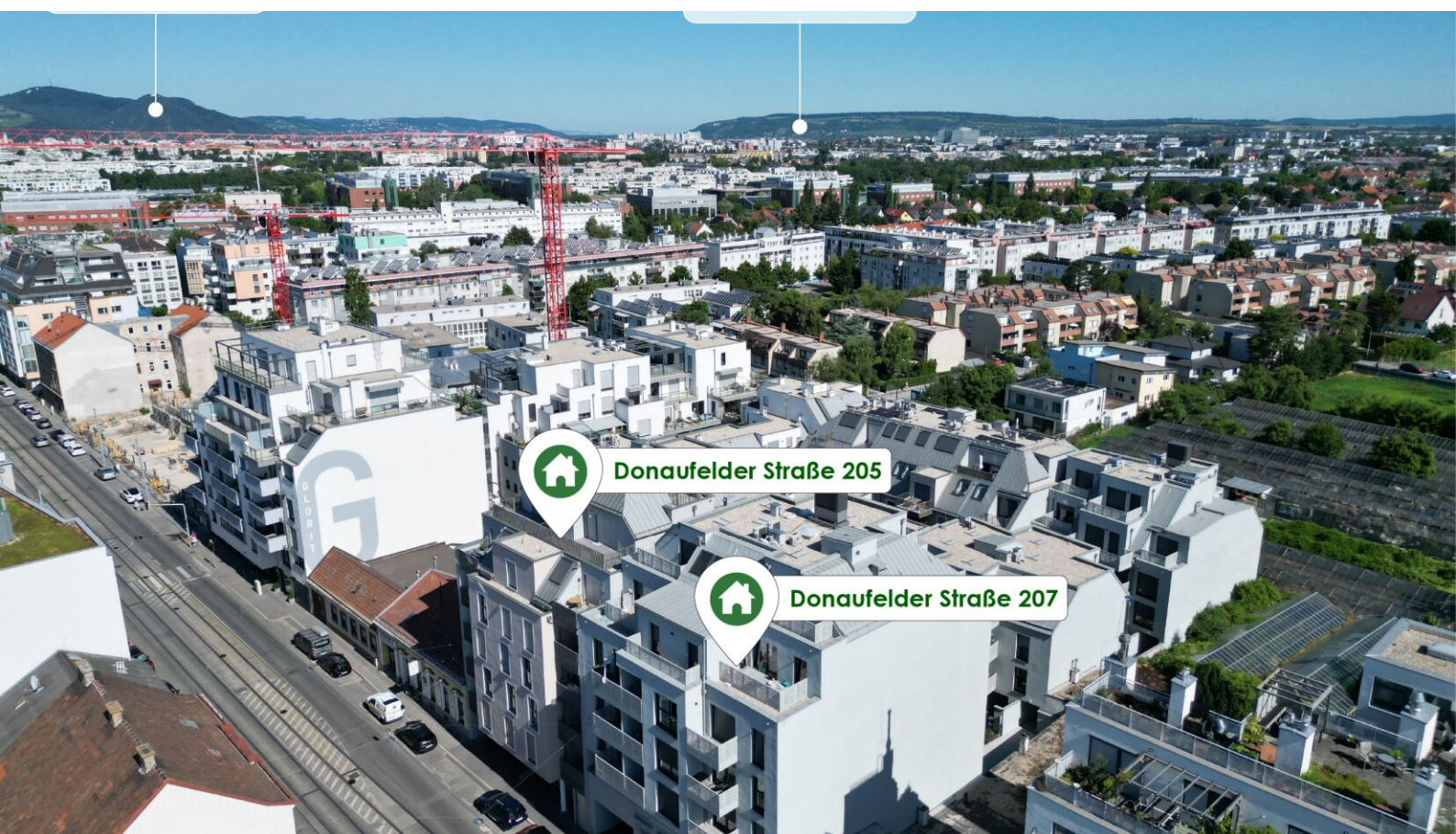


Donaufelder Straße 207



Donaufelder Straße 205











# VERFÜGBARE EINHEITEN



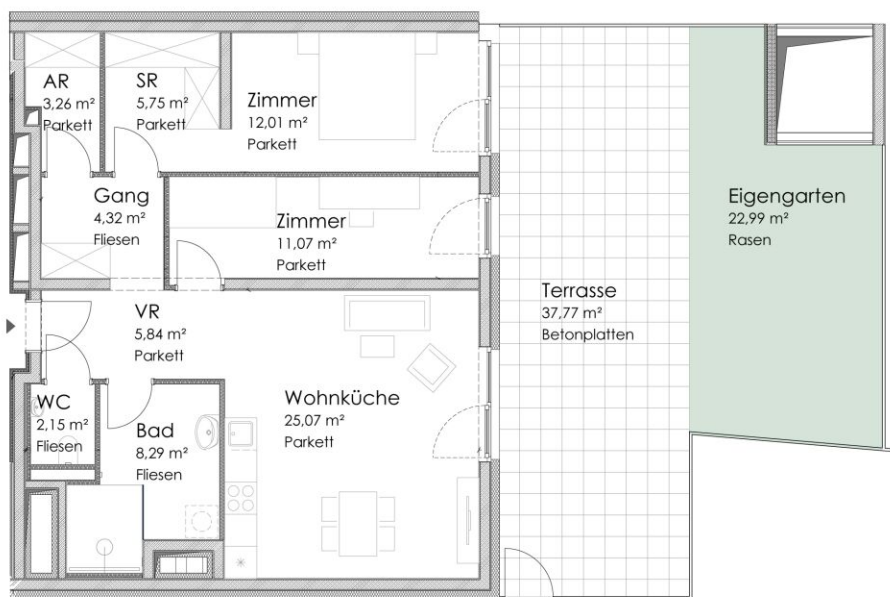
## Top 1 - Stiege 1

77,85 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 439.000,00

Anlegerpreis: € 406.075,00

Donaufelder Strasse 207 | 1220 Wien



### Top 1\_01

Vorraum	5,84 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,07 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,75 m <sup>2</sup>
Gang	4,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,26 m <sup>2</sup>
Bad	8,29 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>77,85 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	37,77 m <sup>2</sup>
Garten	22,99 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN



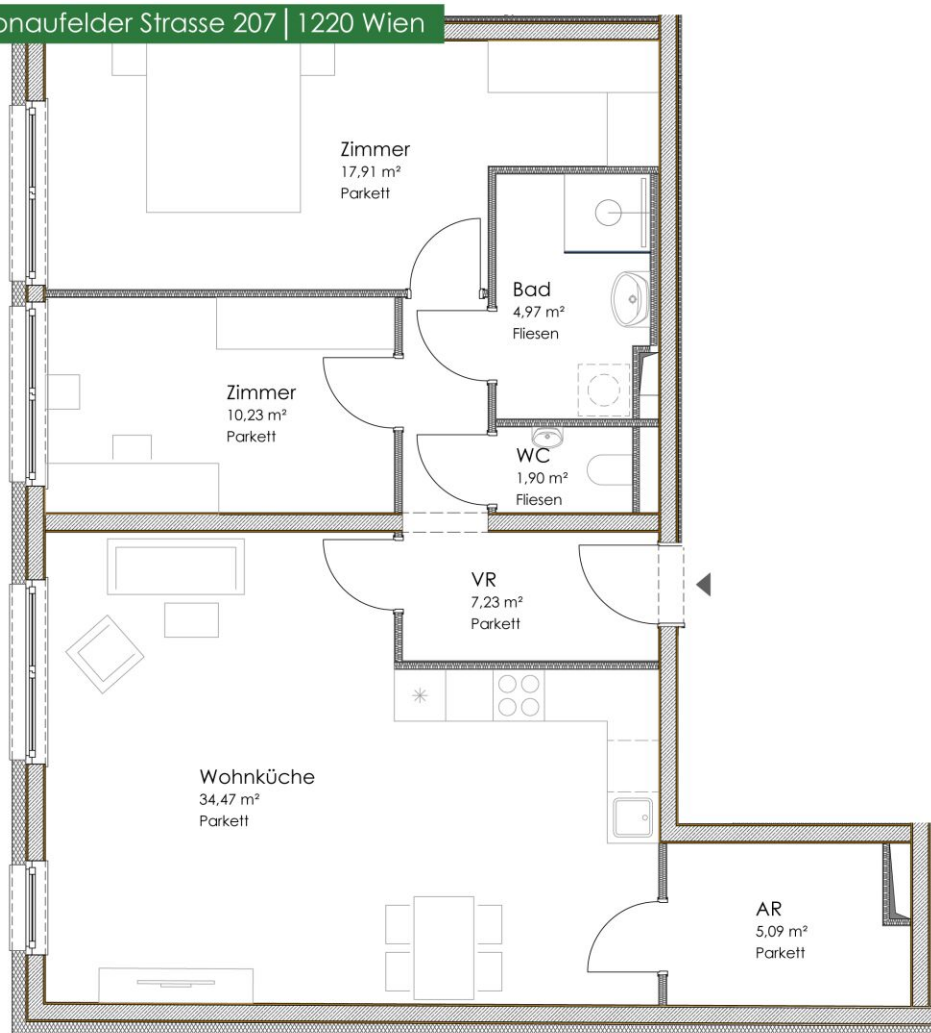
## Top 5 - Stiege 1

81,80 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 409.000,00

Anlegerpreis: € 378.325,00

Donaufelder Strasse 207 | 1220 Wien



## Top 1\_05

Vorraum	7,23 m <sup>2</sup>
Wohnküche	34,47 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,09 m <sup>2</sup>
Bad	4,97 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 81,80 m<sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN



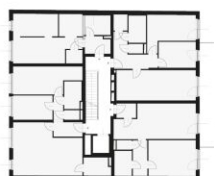
## Top 2 - Stiege 3

63,79 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 419.000,00

Anlegerpreis: € 387.575,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien



1.OBERGESCHOSS STIEGE 3



### TOP 3\_02

Vorraum	8,25 m <sup>2</sup>
Wohnraum	22,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,32 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,94 m <sup>2</sup>
AR	2,00 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 63,79 m<sup>2</sup>

Balkon 11,53m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 7 - Stiege 3

55,17 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 329.000,00

Anlegerpreis: € 304.325,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien

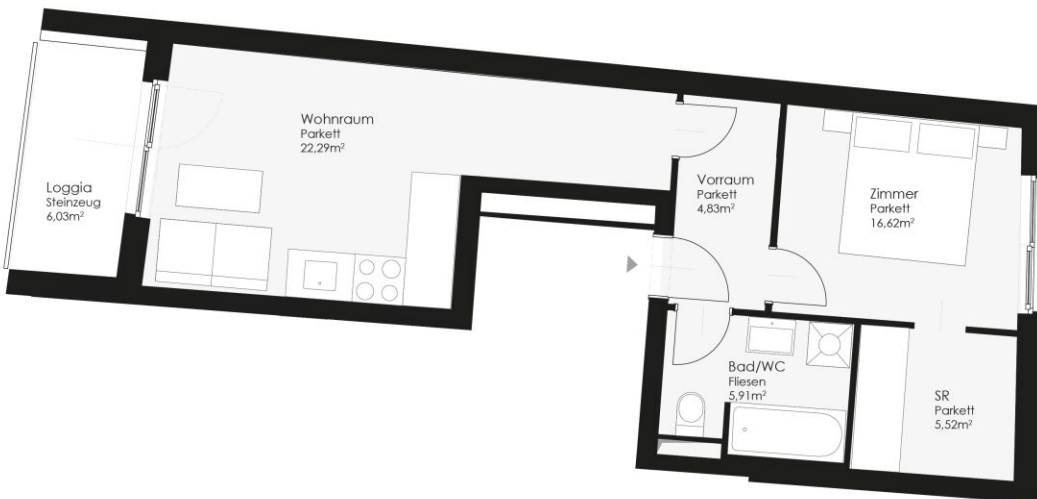


2.OBERGESCHOSS STIEGE 3

### TOP 3\_07

Vorraum	4,83 m <sup>2</sup>
Wohnraum	22,29 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,91 m <sup>2</sup>
SR	5,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,62 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNNUTZFLÄCHE	55,17 m <sup>2</sup>

Loggia 6,03 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 11 - Stiege 3

66,28 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 461.575,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien



2.DACHGESCHOSS STIEGE 3



### TOP 3\_11

Vorraum	9,49 m <sup>2</sup>
Wohnraum	23,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,89 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>66,28 m<sup>2</sup></b>

Terrasse 1	5,92 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	10,21 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	5,65 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m